

目 次

第1章 住み替え支援事業導入の背景（1）	14
■ 1.1 高齢化	14
■ 1.2 シニア期のお金と資産構成	16
■ 1.3 持ち家政策と家計の資産構成	17
■ 1.4 住宅の処分価値と利用価値	20
第2章 住み替え支援事業導入の背景（2）	25
■ 2.1 シニア期を迎えた人にとってのマイホーム	25
■ 2.2 不安やハードルの大きい移住・住み替え	26
■ 2.3 子育て世代からみたマイホーム	27
■ 2.4 住み替えと住宅関連ビジネス	29
■ 2.5 シニア関連サービスと移住・住み替え	32
■ 2.6 地方自治体と移住・住み替え	32
第3章 住み替え支援事業説明員の基礎知識	35
第1節 住み替え選択肢	35
(1) 選択と準備	35
(a) 住み替えの選択肢とメリット・デメリット	35
① 新たに家を購入して住み替える場合のメリット・デメリット	35
② 新たに住まいを借りて住み替える場合のメリット・デメリット	38
③ 施設等へ入所する場合のメリット・デメリット	39
(b) シニアライフプランニングのための準備	40
① 円滑な住み替えのための下準備：アンケート	40
② 現実的な絞込みのイメージ作り：チェックシート	41
(c) 費用の確認：データ	42
① 新たに家（戸建て、マンション）を購入して住み替える	42
② 賃貸住宅へ住み替える	42
③ 施設に入居する	42
(2) 50代の住み替え・自治体の活動	43
(a) 50代（ポスト子育て世代・アクティブ世代）の住み替え	43
(b) 移住・住み替えに対する地方自治体の活動概要	44
(3) 自立高齢者の住み替え先の概要	46
(a) 高齢者向け賃貸住宅	46
(b) ケアハウスの概要	48
(c) 有料老人ホームの概要	48
(4) 要介護者の住み替え先の概要	50

(a) 特別養護老人ホームの概要	50
① 特別養護老人ホーム	50
② 新型特別養護老人ホーム	50
(b) 介護付き有料老人ホームの概要	51
(c) 介護型ケアハウスの概要	52
(d) グループホームの概要	52
第2節 生活経済	54
(1) シニアへの備えとライフコースの想定	54
(a) アクティブシニア期への備え	54
(b) 計画的なシニアライフの検討要素	56
(c) 高齢期のライフコースの想定（モデルパターン例）	61
① 夫婦／居住継続	61
② 夫婦／遅い住み替え・持家資産活用	62
③ 夫婦／早めの住み替え・持家を売却	63
④ 夫婦／早めの住み替え・持家資産活用	64
(2) 生活設計シミュレーション	65
<ケース1> 自宅をリフォームして住み続ける－夫年齢 65～80 歳における生計 収支	66
<ケース2> 自宅を賃貸して、駅勢圏マンションに住み替え－夫年齢 65～80 歳の 生計収支	67
<ケース3> 自宅を売却して、駅勢圏マンションに住み替え－夫年齢 65～80 歳の 生計収支	69
(3) 公的年金制度の基礎知識	71
(a) 公的年金制度の概要	71
① 世代間扶養	72
② 受給開始年齢	72
③ 保険料	72
ア 国民年金保険料	72
イ 厚生年金保険料	73
(b) 公的年金制度の給付	74
① 老齢給付	74
ア 国民年金	74
イ 厚生年金	75
② 障害給付	77
ア 国民年金	77
イ 厚生年金	78

③ 遺族給付	78
ア 国民年金	78
イ 厚生年金	79
(c) 年金受給額データ	80
(d) 基本的な年金制度の改正	80
(e) 老後のリスク：リスクイメージと公的保障	81
(4) 長寿医療制度（後期高齢者医療制度）	83
(a) 国民皆保険	83
(b) 長寿医療制度（後期高齢者医療制度）の創設	83
① 対象者（被保険者）	83
ア 75歳以上の人	83
イ 広域連合の認定を受けた次の障害がある65歳以上75歳未満の方	83
② 保険料の納付方法	84
③ 老人保健制度と後期高齢者医療制度の比較	84
(c) 長寿医療制度の一部見直し	85
(5) 住宅ローンの基礎知識	86
(a) 住宅ローンの金利決定方法	86
(b) 固定金利と変動金利	87
① 固定金利	87
② 変動金利	88
③ 変動金利を選ぶ際の注意点	88
④ 固定金利・変動金利選択の目安	89
(c) 住宅ローンの対象となる建築費用	90
(d) 住宅ローンを借りる際の諸経費用	90
(e) アクティブシニア向け（50代）住宅ローン	91
(f) 親子リレーローンと親子ペアローン	92
(g) 親子リレーローンと親子ペアローンのメリット・デメリット	93
(6) リフォームローン・リバースモーゲージ	95
(a) リフォームでローンの利用方法	95
(b) リフォームローンのポイント	96
① リフォームローンの金利	96
② 経費	96
③ 有担保か無担保か	96
(c) 将来のためのバリアフリー用リフォーム	96
(d) リバースモーゲージ	97
(7) 不動産仲介手数料	98

(a)	不動産売買契約の仲介手数料	98
(b)	不動産賃貸契約の仲介手数料	98
(8)	火災保険の基礎知識	99
(a)	火災保険選択のポイント	99
(b)	火災保険選択のポイント	99
(c)	家財には火災保険をかけた方が良い	100
(9)	地震保険の基礎知識	101
(a)	地震保険とは	101
(b)	損害の程度により異なる保険金額	101
(c)	地震保険の保険料	102
(d)	保険料の割引制度	103
①	建築年割引	103
②	耐震等級割引	103
③	免震建築物割引	103
④	耐震診断割引	103
第3節	リフォーム	105
(1)	戸建住宅のライフサイクルと維持管理費用	105
(a)	戸建て住宅は維持管理が重要に	105
①	修理・修繕	105
②	住宅部品・設備機器類の機能低下による入れ替え	105
③	住まい手のライフスタイルの変化による費用投下	106
④	必要な維持管理	106
⑤	畳表の裏返し又は交換	107
⑥	内装リフォーム	108
⑦	外装リフォーム	109
⑧	湯沸器交換	109
⑨	水廻り設備類の交換	110
⑩	屋根のリフォーム	110
⑪	外構・造園リフォーム	110
(b)	住み替え支援制度で不可欠な30年超住宅のメンテナンス	111
①	構造検査	112
②	屋根の葺き替え	112
③	外壁	112
(c)	30年間の住宅メンテナンス費用総計は800万円から1,500万円	113
(2)	耐震診断と費用	115
(a)	耐震診断の基本的調査項目	115

(b) 耐震診断の費用	115
(3) 耐震強度の補強方法と費用	117
(a) 補強・改修工事の実施	117
(b) 費用	118
(4) 耐震診断・改修に対する支援制度	122
(a) 耐震診断・改修に対する県や市町村から費用の助成等	122
① 住宅の耐震診断に対する補助	122
② 住宅の耐震改修に対する補助	122
③ 一般建築物の耐震改修に対する補助	122
④ 住宅に係る耐震改修促進税制	122
(b) 耐震診断・改修に対する支援制度例	123
(5) 高齢化により不可欠となるリフォーム	125
(a) 高齢者の身体的特性とリフォームの必要性	125
① リフォームにあたっての注意点	125
(b) リフォーム項目	126
① 段差の解消	126
ア 部屋の入口ドアの下枠	126
イ 元完土間から玄関ホールの床までの高さの段差解消	126
ウ アプローチの段差解消	126
エ 一階の庭から居室に車椅子で出入りする場合	126
オ 1階と2階の上がり降り	127
② 手すりの設置	127
③ ホームエレベーターの設置	127
④ 高齢者に配慮したトイレにする	128
⑤ 高齢に配慮した引戸の設置	128
⑥ 高齢者対応の設備機器類	128
⑦ 車椅子対応型のトイレにする	128
⑧ 要介護者対応の洗面所、浴室にする	128
(c) 介護保険を活用したリフォーム	129
① 居宅介護住宅改修費	129
② 福祉用具購入費	129
(6) 積極的に行うリフォーム	131
(a) 内容を充実させる住生活の変化に対応	131
(b) 改造リフォームと増改築必要の目安	131
① 改造リフォーム	132
② 増改築	132

第4節 税金	133
(1) 住宅の取得	133
(a) 契約をするとき	133
① 印紙税	133
② 消費税	134
(b) 登記をするとき	134
① 登録免許税	134
(c) 取得したあと	134
① 不動産取得税	134
(d) 一定の住宅と住宅用土地に関する軽減措置	135
① 住宅用家屋に関する軽減措置	135
ア 新築住宅	135
イ 中古住宅	135
② 住宅用土地に関する軽減措置	136
(e) 住宅ローン控除（住宅借入金特別控除）	136
① 住宅ローン控除の適用要件	137
② 住宅ローン控除を受ける際の手続き（1年目の確定申告、2年目以降）	138
(f) 住宅のバリアフリー改修促進税制	139
① 適用要件	139
② バリアフリー改修工事に伴う固定資産税の減額	140
(2) 住宅の保有	141
(a) 固定資産税	141
① 納税義務者	141
② 納める額	141
③ 納める時期と方法	141
④ 固定資産税の特例	142
(b) 都市計画税	142
① 納税義務者	142
② 納める額	142
③ 納める時期と方法	142
④ 都市計画税の特例	142
(c) 耐震改修促進税制（耐震改修工事に伴う固定資産税の減額）	143
(3) 住宅の売却	144
(a) 居住用不動産を売却したときの各種特例	144
① 3,000万円特別控除	144
② 10年超所有の居住用財産の譲渡の税率軽減	144

(b)	特定居住用財産の買換え特例（平成 21 年 3 月 31 日まで）	145
(c)	譲渡損失の繰り越し控除	145
①	居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除制度	145
②	特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除制度	146
(4)	住宅の賃貸	147
(a)	不動産所得の計算	147
(b)	不動産所得の総収入金額	147
(c)	不動産所得の必要経費	148
第 5 節	コンプライアンス	150
(1)	住み替え支援事業説明員とは	150
(a)	住み替え支援事業説明員に求められるコンプライアンスとは	150
(b)	住み替え支援をめぐる法律関係	150
①	借地借家法との関係等	151
ア	賃貸目的物の利用確保	151
イ	制度利用と「正当事由」	151
ウ	賃借権登記と賃借権存続確保の措置	151
エ	転貸の許諾	152
②	賃貸借契約の要点等	152
ア	契約形態	152
イ	家賃保証	152
ウ	転貸借の期間等	152
エ	改修の許容	153
オ	家具の留置き	153
カ	中途解約	153
キ	緊急の場合の解約	153
ク	契約が終了となる場合	154
(2)	住み替え支援事業説明員倫理規定	156
(3)	住み替え支援事業説明員のコンプライアンス	160
第 6 節	法務	162
(1)	住宅の売買・保有・賃貸等をめぐる法務	162
(a)	売買・保有	162
①	取得をめぐる法務	162
②	取得をめぐる法務	162
③	売買をめぐる法務	163
(b)	賃貸	163
①	貸すときの法務	163

② 借りるときの法務	164
(c) 老人ホーム入居時の契約	164
① 使用施設、設備等	164
② 損害賠償等	164
③ サービス内容・費用負担等	165
④ 一時金とその取扱い等	165
⑤ 管理費・食費等	165
⑥ 解約等	165
(2) 借地借家法	166
(a) これまでの3法律の改正と一本化	167
(b) 更新を認めない契約の創設	167
① 存続期間の見直し——借地権当初30年、更新20年・10年	169
② 正当の事由（解約条件）の具体化	170
③ 地代・家賃増減はまず調停で解決を	170
(c) 借家権	171
① 一般借家契約	171
② 定期借家契約	172
(d) 借家契約に係るその他の留意点	172
① 借家契約の更新拒絶又は解約申入れの要件正当事由	172
② 家賃の増減額請求	173
③ 造作買取請求権	173
④ 借家権の対抗力	174
(3) 賃貸借契約の基本	176
(a) 「賃貸人」、「賃借人」の権利・義務	176
(b) 賃貸借契約の存続期間	178
(c) 賃借権譲渡・賃借権転貸	181
(d) 賃借権の無断譲渡と無断転貸	182
(e) サブリース	183
(4) 賃貸借の登記	184
(a) 借地権の対抗力について	184
(b) 建物の所有権保存登記	185
(5) 個人情報保護法	187
(a) 個人情報保護法とは	187
(b) 個人情報とは	187
(c) 個人情報データベース等	187
(d) 個人情報取扱事業者	187

(e) 保有個人データ	188
(f) 個人情報取扱事業者としてのコンプライアンス	188
(6) 遺言書の作成	198
(a) 遺言について	198
(b) 遺言の方式	199
① 自筆証書遺言	199
② 公正証書遺言	200
③ 秘密証書遺言	201
④ 遺言執行者の決定	201
第7節 制度	204
(1) 介護保険制度	204
(a) 介護保険法	204
(b) 介護保険制度の仕組み	204
① 保険料	204
② 要介護認定	205
③ 介護サービスの内容	206
ア 介護給付サービス（要介護1～5の人が対象）	206
イ 介護予防給付サービス（要支援1・2の人が対象）	206
(2) 高齢者安心居住生活支援サービス	210
(a) 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（以下財団法人高齢者住宅財団ホームページより）	210
① 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度の創設及び高齢者家賃債務保証制度	210
② 終身建物賃貸借制度	212
③ 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進	212
ア 高齢者向け優良賃貸住宅の認定の基準	213
イ 高齢者向け優良賃貸住宅の支援措置	213
④ 持ち家のバリアフリー化の推進	213
ア 高齢者向け返済特例制度（バリアフリーリフォーム債務保証）	213
(b) その他の支援制度	215
① 高齢者向け返済特例制度（マンション建替え等）	216
② 高齢者入居応援サービス「シニアステージ」	217
③ あんしん賃貸支援事業	218
④ シルバーハウジング・プロジェクト	218
⑤ 高齢者住宅整備資金貸付制度	218
⑥ 成年後見制度	218
⑦ 日常生活自立支援事業	218

⑧ 各自治体の高齢者向け生活支援サービス	219
⑨ 緊急通報システムと安否見守りサービス	219
(3) 住替え支援フラット（住宅金融支援機構）	221
(a) 概要	221
(b) 制度の対象	221
(c) 売買要件の緩和	222
(d) その他の利用条件	222
(e) 実施時期	222
第4章 住み替えに係るポイントとカウンセリングのすすめ方	224
第1節 移住・住み替え・売却等の選択と前提条件	224
(1) 住み替え判断に必要な条件整理	224
(a) 住み替えカウンセリングのポイントとその目的	228
(b) カウンセリングの基本的な考え方	228
① ソリューション（選択肢）の例示	229
② 住み替え希望（相談）者の要望・必要支出と家計収入との矛盾点のチェック	229
③ カウンセリング・プロセスのフローチャート	229
④ 住み替え希望（相談）者のデータベース化	231
⑤ 住み替えオプション	231
⑥ 『住み替え総合評価表』	232
⑦ 経済性の評価方法	235
(2) 物件または入居に関する確認事項	236
(a) 施設に入居するケース	236
① 見学と体験入居のポイント	238
ア 見学に行く	238
イ 体験入居してみる	240
(b) 戸建て住宅や民間の高齢者向けマンションに入居するケース	242
① 戸建て住宅	242
② 高齢者向けマンション	243
(c) 田舎や海外への移住	243
① 田舎への移住	243
② 海外への移住	244
第2節 カウンセリングのすすめ方	245
(1) カウンセリングの基本スタンス	245
(a) よき聞き手となる	245
(b) よき理解者でなければならない	245

(c) 指導者でなく援助者に徹する	245
(d) よき観察者でなければならない	246
(e) プライバシーを守る	246
(2) カウンセリングの流れとすすめ方	246
(a) 本人確認及び年齢の確認	247
(b) 資産活用の考え及び本制度の利用を希望する理由の把握	247
(c) 本制度の全体像を承知しているかの把握	247
(d) 借り上げる条件を承知しているかの把握	247
(e) 賃貸料改定の周期・ルールを承知しているかの把握	247
(f) 借上主体と転貸借人との契約を承知しているかの把握	248
(g) 借上主体の業務の範囲を承知しているかの把握	248
(h) 修繕費と原状回復費の負担、原賃貸人が必要な修繕費を負担しない場合の取り扱いについて承知しているかの把握	248
(i) 賃貸借契約の終了（転貸借契約の終了時）	248
(j) 賃貸借契約の終了（即時終了）	249
(k) 登録法人が破産した場合等の取り扱いを承知しているかの把握	249
(l) カウンセリング実施済確認書の交付	249
第3節 カウンセリングQ & A	250
Q 1：個人情報への取扱い	250
Q 2：さまざまな選択肢の提示	253
Q 3：業法への抵触	254
Q 4：入居者によるリフォーム	255
Q 5：賃借権の登記と設定費用	256
Q 6：火災保険をかける義務	257
Q 7：中途解約の説明	258
Q 8：家財の留置	261
Q 9：相続人関係の把握	262
Q 10：同居人（共同生活者）の家賃収入確保と遺言	264
Q 11：申込手続費用は返還不可	265
Q 12：建物診断の実施と結果報告の受理	267
Q 13：建物診断費用は利用者負担	268
Q 14：建物診断結果と耐震補強・建物改修	270
Q 15：耐震診断・改修に対する公的支援制度	272
Q 16：耐震リフォームのためのJ T I 提携ローン	273
Q 17：強制解約条項と契約の終了	274
Q 18：転借人への物件内覧の応諾	275

Q19：承諾書の受領と契約の成立	276
Q20：家賃支払いと家賃保証	277
Q21：家賃水準	278
Q22：転借人の条件	279
Q23：転借人による改修	280
Q24：退去時の修繕費用	281
第4節 マイホーム借上げ制度利用時に発生する費用説明の整理	283
(1) 制度利用時の際にかかる費用を十分に説明する	283
(2) 手続き段階ごとに発生する費用	283
(a) 予備診断・制度利用申込、賃借権の設定費用	283
(b) 建物診断費用	283
(c) 耐震補強・改修工事	283
(d) 火災保険	283
(e) 経年劣化補修費用	283
(f) その他	283
第5章 資料編	288
● 住み替え支援制度関連情報収集窓口一覧①	288
● 住み替え支援制度関連情報収集窓口一覧②	290
● 各自治体の住み替えに関する専門窓口と活動概要	291
● 全国耐震診断・改修支援制度窓口一覧（一覧表形式版）	294
● 借主負担修繕一覧表（一般的な例）	332
● 要介護を視野に入れた専門的カウンセリング例	336
(1) 住み替えパターン別のメリット・デメリット	336
(2) <ケーススタディ>各種施設への住み替え	338
事例1 持家を賃貸し高齢者向け優良賃貸住宅へ入居したケース	338
事例2 子供夫婦の近隣の有料老人ホームへ住み替えたケース	339
事例3 定年退職を機に別荘へ住み替え、将来は介護付有料老人ホーム入所を視野に入れるケース	341
事例4 施設入居を視野に入れた相談例	343
事例5 要介護度が進む前に低廉な施設へ入居希望	345
事例6 年金と家賃収入で終身利用できる施設へ	347
事例7 認知症の母親が、長期利用できる施設を検討	349
● 重要用語集	352
● 関連法令集	356
● 借地借家法	356

※2008年度税制改正に基づく